ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ12-55

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 октября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Федерального государственного унитарного предприятия «Авторемонтный центр Мингосимущества России» к Рахимовой И[redacted] С[redacted], Кончагину А[redacted] В[redacted], Кончагиной Я[redacted] А[redacted], Федеральному государственному учреждению «Федеральный медицинский центр» о признании протокола комиссии по жилищным вопросам и договора социального найма недействительными

по кассационной жалобе Рахимовой И.С. и Кончагина А.В., действующих в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Кончагиной Я.А., на решение Бутырского районного суда г. Москвы от 20 октября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Кончагина А.В., представителя Рахимовой И.С. – Гребенева А.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Федерального государственного унитарного предприятия «Авторемонтный центр Мингосимущества России» Кажан Е.А., представителя Территориального управления Росимущества [illegible] Москве Моряковой Е.В., представителя Федерального государственного учреждения «Федеральный медицинский центр»

Пушкарева М.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Федеральное государственное унитарное предприятие «Авторемонтный центр Мингосимущества России» (далее – ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России») обратилось в суд с иском к Рахимовой И.С., Кончагину А.В., Кончагиной Я.А., Федеральному государственному учреждению «Федеральный медицинский центр» (далее – ФГУ «Федеральный медицинский центр») о признании протокола комиссии по жилищным вопросам ФГУ «Федеральный медицинский центр» (далее – протокол) и договора социального найма на квартиру в доме по ул. в г. недействительными, выселении ответчиков из помещения, указывая на то, что 10 июня 2008 г. комиссией по жилищным вопросам ФГУ «Федеральный медицинский центр» принято решение о выделении Рахимовой И.С. жилого помещения, расположенного по адресу: , ул. , д. , кв. На день принятия жилищной комиссией решения и по настоящее время жилое помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» в соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 21 декабря 2006 г. № 4615-р, поэтому ФГУ «Федеральный медицинский центр» не имело права распоряжаться имуществом, находящимся в федеральной собственности; закреплённое в протоколе решение жилищной комиссии о выделении ответчикам жилого помещения, является недействительным. Однако 25 июля 2008 г. ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» на основании указанного решения заключило с Рахимовой И.С. договор социального найма жилого помещения – квартиры в доме по ул. в г. . При этом на момент заключения договора социального найма согласно свидетельству о государственной регистрации права и экспликации БТИ указанное помещение не являлось жилым, тип помещения – «гостиница», поэтому оно не могло быть предоставлено по договору социального найма.

Решением Бутырского районного суда г. Москвы от 20 октября 2011 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2012 г., исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Рахимовой И.С. и Кончагина А.В., действующих в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Кончагиной Я.А., ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 сентября 2012 г. кассационная жалоба Рахимовой И.С. и Кончагина А.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами обеих инстанций.

Как установлено судом, дом, расположенный по адресу: г. [redacted], ул. [redacted], д. [redacted], находится в хозяйственном ведении ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» на основании распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 21 декабря 2006 г. № 4615-р.

Право хозяйственного ведения ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» на дом, расположенный по адресу: г. [redacted] ул. [redacted], д. [redacted], зарегистрировано 28 января 2008 г.

10 июня 2008 г. комиссией по жилищным вопросам ФГУ «Федеральный медицинский центр» принято решение о выделении Рахимовой И.С. жилого помещения, расположенного по адресу: г. [redacted], ул. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted]. В качестве основания для предоставления жилого помещения в протоколе № 5 заседания жилищной комиссии указано – выделение Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (далее – Росимущество) данного помещения для сотрудников ФГУ «Федеральный медицинский центр».

25 июля 2008 г. между истцом ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» и ответчиком Рахимовой И.С. заключён договор социального найма жилого помещения № 120 К-сн, согласно которому нанимателю (ответчику) и членам её семьи – супругу Кончагину А.В. и дочери Кончагиной Я.А. – передаётся в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в федеральной собственности и

состоящее из трёх комнат в отдельной квартире, расположенной по адресу: [redacted].

По акту приема-передачи жилого помещения 28 июля 2008 г. квартира [redacted] в доме [redacted] по ул. [redacted] истцом передана ответчикам.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу об обоснованности предъявленного иска, указав, что сторонами по делу заключен договор найма жилого помещения, а не договор социального найма жилого помещения. Кроме того, в юридически значимый период времени помещение являлось нежилым. Указав, что согласия Росимущества на передачу ответчикам помещения в соответствии со статьёй 295 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации не имелось, суд признал недействительными протокол заседания комиссии и договор социального найма.

Отклоняя довод ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности, суд руководствовался положениями статьи 181 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что исполнение договора найма началось с момента подписания сторонами акта приёма-передачи помещения, то есть с 28 июля 2008 г., при этом иск о признании данного договора недействительным истец направил в суд 27 июля 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, соглашаясь с решением суда первой инстанции, в том числе об отсутствии оснований для применения срока исковой давности, указала, что договор найма жилого помещения является ничтожной сделкой, не влекущей юридических последствий, поэтому лица, вселённые в квартиру на основании ничтожной сделки, подлежат выселению.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года. Для отдельных видов требований законом могут устанавливаться специальные сроки исковой давности, сокращённые или более длительные по сравнению с общим сроком (пункт 1 статьи 197 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Пункт 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на

праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Норма аналогичного содержания содержится и в статье 18 (пункт 2) Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывается, что сделки унитарного предприятия, заключённые с нарушением абзаца первого пункта 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также с нарушением положений Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», в частности пунктов 2, 4, 5 статьи 18, статей 22-24 этого Закона, являются оспоримыми, поскольку могут быть признаны недействительными по иску самого предприятия или собственника имущества, а не любого заинтересованного лица. Ответчик вправе заявить об истечении срока исковой давности для признания такой сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Заявители в кассационной жалобе указывают на то, что истец, являясь юридическим лицом, обладающим правом хозяйственного ведения на квартиру, должен был знать об отсутствии согласия Росимущества на предоставление квартиры Рахимовой И.С. не позднее даты заключения договора социального найма, то есть не позднее 25 июля 2008 г.

Судами первой и второй инстанций это учтено не было.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» (пункт 3), решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими

требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно части 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Как усматривается из содержания искового заявления, возражений на иск, пояснений сторон, стороны утверждали, что заключенный между ними договор является договором социального найма (л.д. 4-6, 68-73, 96-98).

Из наименования договора от 25 июля 2008 г. № 120 К-сн и акта приема-передачи жилого помещения от 25 июля 2008 г. № 120 К-сн также следует, что заключенный сторонами договор является договором социального найма (л.д. 8-11).

Однако, разрешая спор по существу, суд исходил из того, что названный договор является не договором социального найма, а договором найма, а потому возникшие между сторонами правоотношения должны регламентироваться нормами главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд не привел доводов, на основании которых пришел к выводу о том, что сторонами заключен договор найма, а не договор социального найма, как следует из его названия.

Кроме того, изложенные в мотивировочной и резолютивной частях решения суда выводы относительно юридической природы заключенного сторонами договора носят взаимоисключающий характер.

Вывод суда о том, что предоставленное ответчикам помещение в юридически значимый период времени являлось нежилым, следовательно, в соответствии со статьей 673 Гражданского кодекса Российской Федерации не могло быть предоставлено для проживания по договору найма жилого помещения, является несостоятельным. В нарушение положений статей 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не дал оценки имеющимся в деле доказательствам, свидетельствующим о том, что предоставленное ответчикам помещение как на момент предоставления, так и на момент рассмотрения дела в суде являлось жилым (л.д. 4-6, 24-25, 61-62, 74, 76-77, 79, 103-114, 135-154), и не устранил противоречия имеющихся доказательств в

виде выписки из технического паспорта на здание (строение) и кадастрового паспорта помещения (л.д. 24, 63).

Что касается свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» от 28 января 2008 г., то оно выдано на дом [redacted] по ул. [redacted] г. [redacted], а не на квартиру [redacted] в этом доме.

Ссылка ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» в возражениях на кассационную жалобу на то, что Рахимова И.С. и члены её семьи не состояли на учёте нуждающихся в жилом помещении, не может быть принята во внимание, поскольку вопрос о том, состояла ли Рахимова И.С. и члены её семьи на учёте нуждающихся в жилом помещении, предметом исследования и оценки суда не являлся. Кроме того, это обстоятельство не влияет на годичный срок исковой давности, исчисляемый для признания недействительной заключённой ФГУП «Авторемонтный центр Мингосимущества России» оспоримой сделки.

Суды не учли и того, что отсутствие регистрации ответчиков в спорном жилом помещении само по себе не порождает недействительности заключённого договора. Факт регистрации или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законодательными актами субъектов Российской Федерации (пункт 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 2 февраля 1998 г. № 4-П). Тем более это не может служить основанием для лишения гражданина тех или иных прав, вытекающих из заключённого договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации обращает внимание и на то, что суд, признавая недействительным протокол № 5 заседания комиссии по жилищным вопросам от 10 июня 2008 г., в нарушение статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не привлек к участию в деле представителя данной комиссии.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судами первой и второй инстанций и названные выше нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных жилищных прав и законных интересов ответчиков Рахимовой И.С., Кончагина А.В. и Кончагиной Я.А., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Бутырского районного суда г. Москвы от 20 октября 2011г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2012 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

